RAPPORT D'ACTIVITÉ
>>2013





SOMMAIRE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013



CARTE D'IDENTITÉ & D'IMPLANTATION

Le patrimoine de Val du Loing Habitat compte en 2013, 2 292 logements implantés sur 7 communes du département de la Seine-et-Marne.

Les logements en zone sensible représentent 1459 logements soit 63,7 % du patrimoine de Val du Loing Habitat.

Parmi ces logements, on compte une maison d'accueil spécialisée pour personnes handicapées à Nemours dont la gestion est assurée par la fondation les Amis de l'Atelier (MAS) qui dispose de 43 lits ainsi que d'une Résidence pour Personnes Agées (20 lits) dont la gestion est assurée par le CCAS de Nemours.

L'OPH propose également des programmes réservés aux pompiers et gendarmes sur la commune de Nemours.

Enfin, Val du Loing Habitat offre à la location 364 emplacements de stationnement aérien, 165 places de parkings souterrains et 10 commerces ainsi que 32 jardins à Bagneaux et Nemours.







ANNIE LEBERCHE
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE VAL DU LOING HABITAT

Les efforts entrepris depuis plusieurs années pour rénover les résidences continuent et s'intensifient traduisant notre volonté de livrer des logements de qualité.

Durant 2013, l'activité liée aux chantiers dans le cadre du PRU a considérablement augmenté, les livraisons d'opérations se sont également multipliées. Le quartier du Mont Saint-Martin à Nemours s'est déjà grandement transformé. Il nous reste maintenant à terminer dans les délais prévus et à réussir la pérennisation de ces investissements.

Mais d'ores et déjà, nous savons qu'après la première phase de l'ANRU, Val du Loing Habitat va poursuivre ce rythme intense de rénovation puisque de nouvelles réhabilitations se profilent avec 246 logements concernés dans le cadre d'un avenant de clôture. En effet, il était nécessaire de compléter le Projet de Renouvellement Urbain pour ne pas créer un quartier à deux vitesses. Val du Loing Habitat s'est également engagé à réhabiliter de nouvelles résidences situées au cœur du quartier : Les Sorbiers et Les Cerisiers d'ici 2020. Et puis Val du Loing Habitat va également investir en 2015 afin de rénover son parc le plus ancien à Bagneaux-sur-Loing construit entre 1948 et 1950 et qui représente 10% du parc.

En parallèle, Val du Loing Habitat travaille activement à la production d'une offre nouvelle de logements. Plusieurs projets se sont concrétisés en 2013 qui permettront à Val du Loing Habitat de s'implanter sur deux nouvelles communes du sud Seine-et-Marne : Écuelles et Lorrez-le-Bocage.

Mais aujourd'hui notre action va bien au-delà des métiers traditionnels d'un bailleur social car nous nous devons d'apporter une réponse adaptée aux demandes des collectivités : Résidence pour Personnes Âgées, programme mixte en location-accession, préservation du patrimoine ancien des communes… Val du Loing Habitat se veut un partenaire privilégié des maires des communes du Sud Seine-et-Marne qui ont a cœur de mettre en valeur leur patrimoine et d'offrir des logements d'un confort de haut niveau.

L'énergie déployée par le personnel, conscient de sa mission, a pour objet essentiel l'amélioration permanente de la qualité de service rendu à nos locataires. De nouvelles actions sont chaque année mises en place afin d'être toujours plus efficace sur le traitement des réclamations, la propreté… afin de permettre à nos locataires de mieux vivre ensemble dans nos résidences.



TEMPS FORTS EN 2013

Janvier
Démarrage des travaux de réhabilitation des Résidences des Lauriers et Cornouillers et résidentialisation de la Résidence des Aulnes

Février
Distribution du guide des réparations locatives à tous les locataires
Démarrage de la réhabilitation des tours rue Cézanne (117 logements)

21 février
Maquette 3D du quartier du Mont Saint-Martin visible à l'Espace Ville de Nemours

15 avril
Inauguration de la fresque des coquelicots d'une superficie de 100 m² sur le pignon du 5 rue Pierre et Marie Curie - Nemours

17 avril
Visite de Madame la Sous-Préfète de Fontainebleau sur les travaux en cours à Nemours

Mai
Visite de l'usine de tri du SICTRM par les équipes de terrain

8 au 16 juin
Participation à la première semaine des HLM : représentation de théâtre "Le Cabaret pour s'entendre"

Juin
Sélection de l'immeuble Le Clos Thomson pour l'exposition photo de l'AORIF "Logement social en Île-de-France, des résidences où il fait bon vivre"

27 juin
Accord collectif sur les avantages sociaux et notamment sur la prévoyance

1er juillet
Emménagement des locataires dans la Résidence des Amandiers réhabilitée, rue d'Égreville à Nemours (52 logements)

Octobre
Mise en route de la chaufferie urbaine biomasse pour les locataires du Mont Saint-Martin (inauguration le 6 décembre 2014)

Comité d'engagement pour l'avenant de clôture du projet ANRU avec l'obtention d'une subvention pour 246 réhabilitations supplémentaires

Octobre & novembre
3 représentations de théâtre "Le Cabaret pour s'entendre" en partenariat avec la commune de Nemours

15 décembre
Livraison de la Résidence des Gemmes (67 logements)





CHIFFRES CLÉS

58
délibérations

1 339 069 €
consacrés à des travaux d'amélioration en complément des opérations de réhabilitation et de gros entretien.

27 716 582 €
d'investissements

298
logements attribués

472
mesures de suivi engagées par la CESF pour les impayés de plus de 600 €

7 942 805 €
de chiffre d'affaire

48
collaborateurs dont 10 gardiens

34 | 2 CAO | 6 CTI
marchés publics conclus pour un montant notifié de 6 130 776 € (reconductions incluses)

563
logements réhabilités

67
nouveaux logements livrés

LA GOUVERNANCE DE VAL DU LOING HABITAT EN 2013

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composé de 23 membres, le Conseil d'Administration a comme rôle majeur de définir les orientations stratégiques de l'OPH.

Il détermine la politique générale, vote le budget et décide des opérations d'investissement.

En 2013, il s'est réuni en séance à 4 reprises.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



PRÉSIDENT DEPUIS 2001

Claude Jamet, Conseiller Général, Maire de Bagneaux-sur-Loing, Président de la Communauté de Communes du Pays de Nemours.

VICE-PRÉSIDENT

Philippe Roux, Adjoint au Maire de Nemours en charge de l'urbanisme et du développement durable

4 autres représentants du syndicat de rattachement

- **Mireille Arkhipoff,** Adjointe au Maire de Poligny
- **Olivia Brucy,** Adjointe au Maire de Bagneaux-sur-Loing
- **Valérie Lacroute,** Députée et Maire de Nemours
- **Gérard Papougnot,** Maire de Poligny

7 représentants désignés au titre de membres qualifiés

- **Jean-Marie Bardu,** Responsable technico-commercial BRED
- **Gérard Chazaud,** Conseiller municipal chargé de l'urbanisme à la ville de Bourron Marlotte
- **Xavier Messager,** Architecte urbaniste au Conseil Général du 77
- **Nicole Moreau,** Présidente du COS Caisse d'Épargne de Paris
- **Christophe Parisot,** Directeur de la Maison de l'Environnement de Seine-et-Marne
- **Bernard Theureau,** Chargé de Mission Initiatives 77
- **Annie Villeflose,** Adjointe au maire chargée du social à la ville de Souppes-sur-Loing

Les représentants désignés

- Par le CIL, **Philippe Pelluet**
- Par la CAF, **Josiane Bosc**
- Par l'UDAF, **Marie-Madeleine Pattier**
- Par le CIS, **Marie-Françoise Sartoux**
- Par la CFDT, **Evelyne Deme**
- Par la CGT, **Alain Lempereur**

Les représentants élus des locataires

- **Lucile Boyard,** Confédération Nationale du Logement
- **Georges Denis,** Confédération Nationale du Logement
- **Henri Esselin,** Confédération Nationale du Logement
- **Danièle Leonard,** Amicale des locataires

La représentante du comité d'entreprise de Val du Loing Habitat

- **Annie Boulay** (voix consultative)



LES DÉCISIONS MARQUANTES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

MARS

- Approbation de l'acquisition de 19 logements en VEFA sur la commune d'Écuelles
- Validation du nouveau règlement intérieur de la CAL

JUIN

- Accord sur le projet de rattachement de Val du Loing Habitat à la Communauté de Communes du Pays de Nemours
- Approbation de l'acquisition en VEFA de 20 pavillons neufs à Lorrez-le-Bocage

OCTOBRE

- Approbation de l'avenant de clôture à la convention ANRU

DÉCEMBRE

- Présentation de la gestion prévisionnelle à dix ans 2012-2022
- Approbation du bilan d'activité 2010-2013 du Directeur Général

LES COMMISSIONS DE L'OPH

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)

La commission est chargée d'attribuer les logements locatifs selon des critères précis tels que définis par le CCH et développés dans le règlement interne.
Présidente Marie-Madeleine Pattier
Membres titulaires Jean-Marie Bardu, Josiane Bosc, Olivia Brucy, Danièle Leonard (représentante des locataires), Philippe Pelluet, Marie-Françoise Sartoux

LES CHIFFRES CLÉS DE LA CAL EN 2013

- 93 demandes de mutations satisfaites
- 1109 dossiers examinés en Commission d'Attribution Logement
- 298 nouvelles familles logées dans le parc

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

La commission est chargée d'attribuer les marchés publics conformément au code des marchés publics.
Présidente Annie Leberche
Membres titulaires Claude Jamet, Philippe Roux, Nicole Moreau
Membres suppléants Valérie Lacroute, Jean-Marie Bardu, Évelyne Demé

LES CHIFFRES CLÉS DE LA CAO EN 2013

- 2 CAO
- 34 marchés publics conclus pour un montant notifié de 6 130 776€ (reconductions incluses)

LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

En application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), ce conseil participatif est devenu depuis plusieurs années un lieu incontournable de débats et d'échanges entre les représentants des associations de locataires et Val du Loing Habitat. Ces réunions sont l'occasion de soumettre à débat un certain nombre de préoccupations communes : charges, entretien, concertation avant travaux…
En moyenne 3 séances ont lieu chaque année.
CNL Lucile Boyard, Georges Denis, Henri Esselin
Amicale des Locataires Danièle Leonard, José Gillot

- 3 conseils de concertation ont eu lieu en 2013

LES COMMISSIONS D'IMPAYÉS ET DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

- 8 Commissions Sociales des Impayés
- 4 Commissions partenariales

1. DÉVELOPPER UN PATRIMOINE DURABLE

RÉHABILITATIONS ET RÉSIDENTIALISATIONS : UN INVESTISSEMENT SANS PRÉCÉDENT

L'objectif du Projet de Renouvellement Urbain est de redynamiser le quartier du Mont Saint-Martin à Nemours en favorisant le mieux vivre ensemble. Au-delà de la reconstruction des bâtiments, de la réfection des façades et de l'aménagement des espaces extérieurs, l'enjeu est de parvenir à relier le quartier au reste de la ville de Nemours.

L'année 2013 aura été l'année la plus importante en terme de réhabilitations entreprises. Ce sont pas moins de 563 logements, principalement sur les 10 tours du quartier, qui auront fait l'objet simultanément de travaux. Ceux-ci portaient notamment sur la rénovation complète des pièces humides, la réfection des halls d'entrées, la requalification et l'isolation des façades et l'amélioration de l'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Les travaux de résidentialisation, ont consisté au remplacement des portes de halls et la création d'accès par interphonie GSM, l'installation de luminaire avec détecteur de présence ou encore la création de bornes de tri sélectives sans oublier le stationnement dont un pourcentage est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Val du Loing Habitat poursuit donc la mise en place de bornes enterrées pour la collecte des ordures ménagères. 4 nouveaux points de collecte ont ainsi été installés en 2013. Outre l'aspect esthétique que ces installations apportent via la cuve enfouie sous terre, elles sont plus hygiéniques car elles évitent la manipulation manuelle de bacs par les gardiens et les déchets ne sont plus accessibles aux animaux errants. Plus pratiques également, les bornes se situent à quelques mètres des entrées d'immeubles et sont utilisables par les personnes à mobilité réduite et les enfants sans aucun risque.

De plus, le nombre de ramassage est moindre, ce qui réduit les émissions de CO^2.

Coût et financement de l'opération des travaux de réhabilitation des 10 tours (391 logements)

Prix de revient prévisionnel : ....13 368 087 € TTC (honoraires compris) soit 34 189 € au logement

Subventions ANRU : .... 2 421 832 € TTC (18%)

Subventions Région : .... 782 000 € TTC (6%)

Fonds propres : .... 10 164 193 € TTC (76%)

Certification Qualitel BBC Effinergie

Les résidences réhabilitées bénéficient désormais des certifications BBC Effinergie

Démarrage de la démolition des 78 logements du 2 et 4 rue Jean Giono à Nemours en 2013



LE PROJET ANRU EN CHIFFRES C'EST…

211 logements déconstruits

1147 logements réhabilités

1375 logements résidentialisés

La réalisation de ce programme impacte près de 60% de notre patrimoine et demeure encore un enjeu pour les prochaines années.

LE MONTANT DES INVESTISSEMENTS DE 100 MILLIONS D'EUROS SE RÉPARTIT AINSI :

- 4 192 784 millions d'euros pour les démolitions
- 23 827 393 millions d'euros pour les constructions
- 38 640 842 millions d'euros pour les réhabilitations
- 11 240 406 millions d'euros pour les résidentialisations et 148 962 euros pour les études, ingénierie et communication

SOIT 78 MILLIONS D'INVESTISSEMENTS POUR VAL DU LOING HABITAT



PRODUCTION DE L'ANNÉE 2013

563 logements réhabilités | 258 logements en cours de réhabilitation | 620 logements résidentialisés | 447 restants à achever

SIGNATURE DE L'AVENANT DE CLÔTURE À LA CONVENTION ANRU

La convention ANRU pour la rénovation du quartier du Mont Saint-Martin arrivait à son terme à la fin de l'année 2013. Pour préparer la sortie de cette convention, un point d'étape de clôture a été réalisé à la demande de l'ANRU avec pour objectif de faire un état d'avancement du programme et de définir les opérations qu'il restait à parachever.

Par ailleurs, 3 autres enjeux majeurs ont conduit Val du Loing Habitat à solliciter l'ANRU pour :

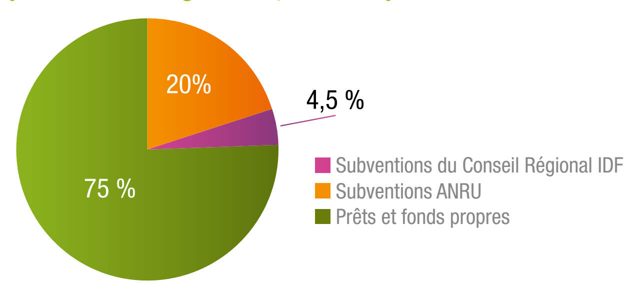
Premièrement, intégrer dans le cadre de l'avenant de clôture, les programmes d'immeubles non encore réhabilités sur le quartier pour un montant de subventions de 926 515 € afin de ne pas risquer une dévalorisation des immeubles non réhabilités. C'est ainsi que les immeubles suivants ont été définis comme devant être prioritairement réhabilités :

- 80 logements situés 1, 3 rue J. Moulin - 5 à 11 rue J. Moulin (résidence Les Aulnes) pour un montant estimé à 2 810 000 € dont 320 000 € financés par l'ANRU (11.5%),
- 88 logements situés rues Schweitzer et Mermoz (résidence Les Pyrus) pour un montant estimé à 3 019 000 € dont 352 000 €€financés par l'ANRU (12%),
- 78 logements situés 2 et 4 rue A.Renoir (résidence Symphorine) pour un montant estimé à 2 675 000 € dont 254 515 € financés par l'ANRU (10%),

C'est donc 246 logements supplémentaires qui vont être réhabilités.

Deuxièmement, Val du Loing Habitat doit également réfléchir à l'évolution des locaux commerciaux en pied d'immeuble de la Résidence Les Sorbiers en raison du repositionnement du centre commercial au sud du quartier. Un financement de 50% a été sollicité auprès de l'ANRU en vue d'une étude commerciale estimée à 15 000€.

L'ANRU, c'est 78 millions d'investissements pour Val du Loing Habitat, financés par :



Troisièmement, Val du Loing Habitat a sollicité l'ANRU pour l'obtention d'une subvention de 59 082 €€n vue de la réfection des halls des 52 logements rue d'Égreville de la Résidence Les Amandiers.

Enfin, il a également été demandé à l'ANRU dans le cadre de cet avenant de clôture, un recalage du calendrier des opérations restant à engager notamment pour tenir compte de l'inscription de nouvelles opérations de réhabilitation et du retard pris dans la livraison des opérations de construction de 36 logements situés au cœur du Mont Saint-Martin et d'acquisition amélioration de 6 logements à Beaumont-du -Gatinais.

L'avenant de clôture a été approuvé lors du comité d'engagement du 17 octobre 2013.

CONSTRUCTIONS : L'EXIGENCE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

PRODUCTION DE L'ANNÉE 2013

- **67 logements neufs livrés dont 33 pavillons**

Bâtir un habitat économe en énergie est un des objectifs que s'est fixé Val du Loing Habitat, tout en s'attachant également à rendre le patrimoine existant moins énergivore. Val du Loing Habitat est par exemple attentif à l'évolution des réseaux de chaleur pour le patrimoine de 1 323 logements sur le Mont Saint-Martin, chauffés par une chaufferie urbaine. Cette chaufferie, alimentée précédemment au gaz, fonctionne dorénavant à 60% en biomasse et 40% au gaz. Val du Loing Habitat a souhaité au travers d'un guide, " Tout savoir sur le chauffage urbain ", s'associer à la ville de Nemours pour expliquer à ses locataires les modalités de fonctionnement de la chaufferie et les rôles de chaque intervenant.

Val du Loing Habitat applique les normes techniques les plus avancées dans la conduite de ses projets de construction : bâtiments bien intégrés dans leur environnement et économes en énergie, matériaux et équipements innovants, démarche qualité avec certifications.

RÉSIDENCE DES GEMMES : 67 LOGEMENTS

Fin 2013, les travaux de la Résidence des Gemmes se sont achevés.

Ce projet a été conçu dans un souci de confort des locataires et de durabilité des logements en mettant en place des équipements de qualité.

Les logements individuels ont été construits avec un système de modules constructifs bois préfabriqués qui intègre tous les composants d'un mur : structure, isolation, système d'étanchéité, fenêtres et parements extérieurs. Les planchers en bois massif ont été réalisés en usine et posés en une seule séquence. Le système garantit ainsi une performance thermique et une étanchéité à l'air optimales.

L'eau chaude sanitaire des logements est fournie par des panneaux solaires fixés en toiture et le chauffage est assuré par des chaudières à gaz individuelles pour des consommations énergétiques très performantes et économiques. De plus, les parties communes des 4 collectifs bénéficient d'un large éclairage naturel.



67 logements ont ainsi été construits sur un terrain de 8 700 m² et malgré un habitat dense, les espaces privatifs extérieurs restent très présents et variés avec l'aménagement d'un jardin privatif et d'un garage pour chacune des maisons. Les appartements disposent quant à eux, de loggias, de grandes terrasses de 30 m² ou de jardins privatifs.

Val du Loing Habitat a obtenu les labellisations et certifications " Habitat & Environnement " et " Qualitel " pour cette opération à ossature bois.

Coût et financement de l'opération

Prix de revient : ....9 711 850 € TTC TTC
Subventions de l'État : .... 1 152 919 € TTC (12%)
Subventions de la Région : ....667 368 € TTC (7%)
Reversement ERDF : .... 56 970 € TTC (0,5%)
Prêts CDC : .... 6 043 381 € TTC (62%)
Fonds propres Val du Loing Habitat : ....1 848 182 € TTC (19%)
Prix / m² surface utile : ....2 422 € TTC à 5,5%

VAL DU LOING HABITAT S'IMPLANTE SUR DEUX NOUVELLES COMMUNES

Val du Loing Habitat a été sollicité par le promoteur " Pierreval " afin d'acquérir 19 logements locatifs en état futur d'achèvement, 23 avenue de Sens à Écuelles et a signé le contrat de réservation. Les travaux débuteront en 2014 pour une livraison prévue en 2016.

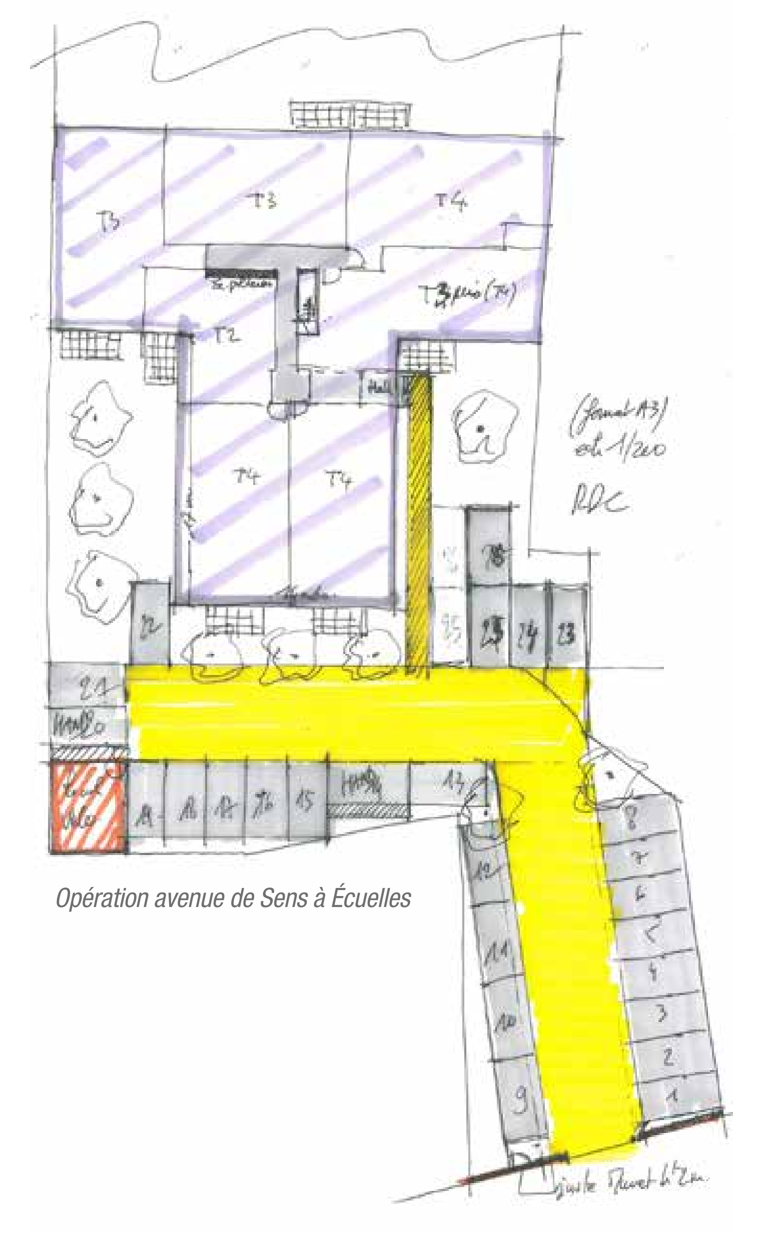
Cet immeuble collectif, avec de très beaux jardins, est idéalement situé à la sortie du centre-ville de Moret-sur-Loing et également très proche de plusieurs supermarchés. Val du Loing Habitat proposera 4 T2, 8 T3 et 7 T4 à la location.

Par ailleurs, les membres du Conseil d'Administration ont donné leur accord de principe pour l'acquisition, dans le cadre d'un contrat de vente en l'état de futur achèvement (VEFA), de 19 maisons neuves dans le lotissement " Les jardins du Prieuré " à Lorrez-le-Bocage.

Ce lotissement est situé à proximité immédiate d'une grande surface alimentaire, des commerces et services du centre-ville de la commune.

Depuis lors, le travail de mise au point du projet a permis de déterminer la répartition des typologies suivantes : 4 T2, 7 T3, 6 T4 et 2 T5.

Le promoteur "La maison abordable" réalisera également 6 ou 7 maisons en accession à la propriété dans le même style. L'opération devrait être livrée en 2016.



Opération avenue de Sens à Écuelles

Coût et financement prévisionnel de l'opération à Écuelles

Prix de revient prévisionnel : .... 3 486 444 € TTC
Subventions de l'État : .... 131 575 € TTC (4%)
Subventions de la Région : ....190 427 € TTC (5%)
Subventions Collecteur 1 pour 1 : ....69 825 € TTC (2%)
Prêt Collecteur Plurial : .... 120 000 € TTC (3%)
Prêts CDC : .... 2 381 740 € TTC (68%)
Fonds propres Val du Loing Habitat : ....592 877 € TTC (17%)

Coût et financement prévisionnel de l'opération à Lorrez-le-Bocage

Prix de revient prévisionnel : .... 3 566 752 € TTC
Subventions de l'État : ....60 500 € TTC (5%)
Subventions de la Région : ....184 190 € TTC (2%)
Prime d'insertion : .... 116 740 € TTC (3%)
Prêts CDC : .... 2 655 322 € TTC (75%)
Fonds propres Val du Loing Habitat : ....550 000 € TTC (15%)

Ces financements pourront être complétés par des prêts et subventions Collecteur du 1% Patronal.



Projet à Lorrez-le-Bocage

PROJETS TOUJOURS À L'ÉTUDE OU EN PHASE DE DÉMARRAGE DE CHANTIER POUR 2014

- **36 logements neufs au cœur du Mont Saint-Martin (octobre 2014)**
- **Travaux d'amélioration de 6 logements à Beaumont-du-Gâtinais (septembre 2014)**
- **Travaux d'amélioration de 13 logements à Montigny-sur-Loing (septembre 2014)**
- **Lancement de deux projets de 19 logements neufs chacun à échéance de 2015-2016 (à l'étude)**
- **Acquisition amélioration d'une résidence pour personnes âgées de 72 studios à Château-Landon (à l'étude)**

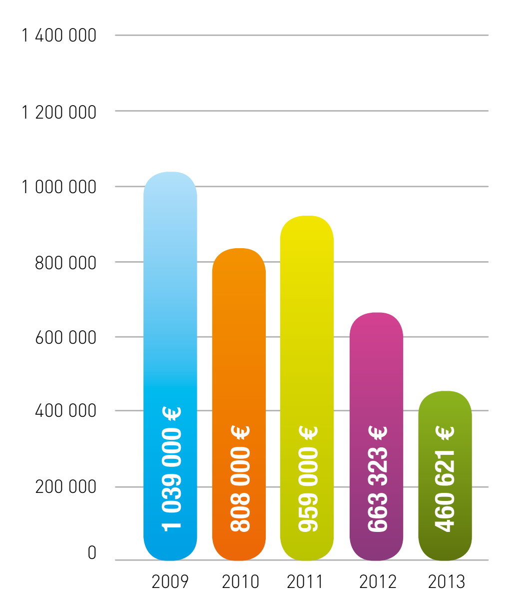
ENTRETIEN DU PATRIMOINE : GARANTIR LA PÉRENNISATION DES INVESTISSEMENTS

Au-delà du PRU, Val du Loing Habitat a consacré en 2013 plus de 1 339 069 € à des travaux d'entretien de son patrimoine dont 878 448 € consacrés à des travaux d'amélioration. Ce montant traduit l'engagement de Val du Loing Habitat à offrir aux locataires un patrimoine en bon état d'entretien.

Ainsi en 2013, les travaux suivants on été conduits :

- Remplacement des réseaux secondaires enterrés de chauffage et de l'eau chaude sanitaire pour 566 630 €.
- Remise en état de logements pour 96 300 €. 5 logements concernés pour un coût moyen de 19 260 € par logement.
- Réfection électrique des logements occupés ou suite à état des lieux de sortie pour 321 000 €
- Sécurisation des accès toitures terrasses pour les intervenants VMC
- Réfection de l'électricité et des peintures dans les parties communes et mise en place de lumière par détecteur de présence
- Élagage, entretien des espaces verts…

Budget consacré à la maintenance du patrimoine





ADAPTER LE PATRIMOINE AUX HANDICAPS

Val du Loing Habitat poursuit son engagement pour rendre accessible son patrimoine aux personnes en situation de handicap.

En effet, le patrimoine de Val du Loing Habitat, date en majorité des années 1960/1970 et à l'époque, la problématique du handicap n'était pas prise en compte lors de la construction : immeubles avec étages sans ascenseur, couloirs et pièces humides exigus… Il est donc parfois difficile d'adapter ces logements et plus particulièrement les parties communes.

Néanmoins dans le cadre des réhabilitations et résidentialisations que Val du Loing Habitat entreprend, les possibilités de mise aux normes des accès sont étudiées systématiquement pour chaque immeuble (réaménagement des halls, nivellement des sols, main courante…).

Par ailleurs, lors de chaque état des lieux organisé avant les travaux de réhabilitation dans les logements, l'équipe en charge des travaux est à l'écoute pour étudier les demandes et adapter ces logements en fonction des besoins comme le remplacement des équipements sanitaires. Et si malheureusement certaines contraintes techniques ne permettent pas toujours de pouvoir y répondre favorablement, la mutation vers un logement plus adapté ou adaptable est alors étudiée.

D'autre part, dans les programmes neufs, tous les logements en rez de chaussée respectent les normes d'accessibilité (Loi sur le handicap de juin 2008).

Enfin, pour les locataires en place nous signalant un problème d'accessibilité, leur dossier est traité en priorité soit par une mutation soit par des travaux en collaboration avec le PACT ARIM 77.

Depuis 2009, des aménagements et des travaux spécifiques ont été effectués en partenariat avec le PACT ARIM. C'est ainsi que 44 dossiers ont été traités pour un montant de 141 383 €.



2. PRENDRE EN COMPTE LES ATTENTES DE NOS LOCATAIRES



Connaître les locataires pour mieux les comprendre, améliorer leur cadre de vie, les accompagner en cas de difficultés, font partie de nos ambitions.

DIALOGUER AVEC NOS LOCATAIRES

La qualité de service passe aussi par l'information. Les outils font donc l'objet d'une attention particulière et Val du Loing Habitat communique régulièrement auprès de ses locataires afin de leur apporter toutes les informations dont ils ont besoin.

2013 a vu nombre de nouveautés parmi lesquelles l'édition de 2 guides thématiques : “ Tout savoir sur le chauffage urbain ” et “ Les réparations locatives, qui fait quoi ? ” ainsi qu'un sixième “ Mode d'emploi : Jardins, Balcons, Terrasses : tout ce qui m'est permis ”.

Sans oublier la diffusion de notes d'information, le journal des locataires, l'affichage dans les halls et la diffusion de supports spécifiques lors des travaux garantissant aux locataires une information de qualité.

Régulièrement, des actualités ou des vidéos sont mises en ligne sur le site internet sur lequel toutes les anciennes parutions sont téléchargeables et notamment le journal les Toits du Loing, règulièrement publié depuis 4 ans.

En 2013, Val du Loing Habitat a mis en place une visite de courtoisie réalisée par le gardien référant 6 semaines après la signature du bail auprès des nouveaux entrants.

Ces derniers sont invités à répondre à un questionnaire portant sur l'entreprise, le processus d'accueil, depuis les étapes d'attribution du logement jusqu'aux premières semaines d'emménagement.

Les retours permettent d'établir des statistiques et d'améliorer des points tel que la notion d'astreinte technique peu comprise par les locataires. Val du Loing Habitat va donc réaliser des magnets rappelant les horaires et les téléphones à contacter en cas d'urgences techniques.

PROMOUVOIR LE MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Participation à la première Semaine Nationale des HLM

Du 8 au 16 juin 2013, de nombreux organismes HLM ont participé à une grande opération nationale de valorisation du logement social, de son rôle, de ses missions et de ses actions.

Initiée par l'Union sociale pour l'Habitat, La Semaine des Hlm, dont le fil conducteur était “Habiter mieux, bien vivre ensemble”, a mobilisé au plan national, plus de 220 organismes HLM et associations régionales et proposé 537 événements.

Val du Loing Habitat s'est mobilisé pour l'événement en invitant les locataires du Mont Saint-Martin à découvrir une pièce de théâtre jouée par la Compagnie l'Artisanat des Menteurs et intitulée “Dérèglements intérieurs”. Cette pièce traite avec beaucoup d'humour des relations de voisinage et chacun, jeunes et adultes, a pu s'y retrouver ou reconnaître ses voisins.

En lien étroit avec la ville de Nemours, Val du Loing Habitat s'est engagé dans une convention de Gestion Urbaine de Proximité pour traiter les sujets de la propreté urbaine du cadre de vie, de la sécurité, du développement du lien social, de la gestion des chantiers… Pour aborder ces questions et notamment ceux des troubles du voisinage et de respect de la vie en collectivité avec humour, la Compagnie pour l'Artisanat des Menteurs est revenue à 3 reprises afin de toucher le plus grand nombre de locataires du quartier du Mont Saint-Martin concernés par les problèmes d'incivilités.

Après la représentation, une discussion s'est engagée entre les spectateurs et les acteurs, permettant aux uns et aux autres de donner leur avis et leur expérience et de mieux prendre conscience que nous sommes tous responsables du mieux vivre ensemble.

À TITRE D'INFORMATION EN 2013

119	15	86
délais de paiement ont été signés auprès du Trésor Public (176 en 2012)	locataires étaient en situation de redressement personnel	procédures pour impayés ont été engagées (73 en 2012) et 32 procédures pour défaut d'assurance contre 52 en 2012

Exposition de photos

Dans le cadre de la Semaine des Hlm, la Région Île-de-France et l'AORIF ont décidé de réaliser une exposition photos sur le thème du logement social. L'objectif était de montrer, à travers cette exposition, une autre image du logement social, loin du cliché "des tours et des barres".

Car en effet, les immeubles de logements sociaux ont évolué. Modernes, sécurisés et esthétiques, ils répondent en tous points aux dernières normes environnementales et architecturales. 12 résidences réalisées ces dernières années en Île-de-France ont donc été sélectionnées. Le Clos Thomson, situé à Bagneaux-sur-Loing a été choisi pour cette exposition intitulée " Logement social en Île-de-France, des résidences où il fait bon vivre ".

Ces 6 logements attestent également de la possibilité de réaliser du logement social en préservant le patrimoine architectural des petites communes rurales.

Une fresque aux couleurs des coquelicots

Suite au projet artistique réalisé en 2012 afin de permettre aux locataires des deux tours Giono de faire le deuil des immeubles démolis dans le cadre de la Rénovation Urbaine du Mont Saint-Martin, tous les dessins de coquelicots peints durant cet atelier et affichés aux fenêtres ont été réutilisés afin de réaliser une fresque monumentale.

Grâce à un procédé de sérigraphie sur céramique, un dessin de près de 100 m² a été apposé sur le pignon du 5 rue Pierre et Marie Curie. Finalement, le travail réalisé par les habitants a permis à l'œuvre, à l'origine éphémère, de devenir pérenne et illustre le renouveau du quartier.

Enfin, depuis plusieurs années, Val du Loing Habitat contribue à l'organisation de la fête des Voisins sur son patrimoine et participe à la Fête de la jeunesse organisée par la commune de Nemours où les jeunes peuvent tester leurs connaissances aux éco gestes sur le stand tenu par des gardiens.



PRÉVENIR L'IMPAYÉ

Depuis plusieurs années, l'équilibre budgétaire de nos locataires s'est dégradé et leur situation locative s'en est ressentie.

Afin de limiter les difficultés liées à ce contexte, Val du Loing Habitat a maintenu les différents moyens de prévention mis en place les années passées et a développé des solutions de proximité pour rencontrer les locataires.

Soucieux de répondre aux préoccupations et aux difficultés sociales des locataires, la conseillère sociale et familiale et la chargée de contentieux travaillent en binôme sur les questions de prévention de l'impayé. La disponibilité et la proximité permet d'apporter une réponse personnalisée aux problématiques des locataires et ce, en lien avec l'ensemble des partenaires locaux (CCAS, MDS, Rose des Vents…).



28

dossiers de surendettement étaient recevables (34 en 2011 et 25 en 2012)

29

dossiers ont été soldés par une résiliation de bail contre 16 en 2012

Ce travail a permis en 2013 de minimiser l'impact de la "crise" sur les impayés.

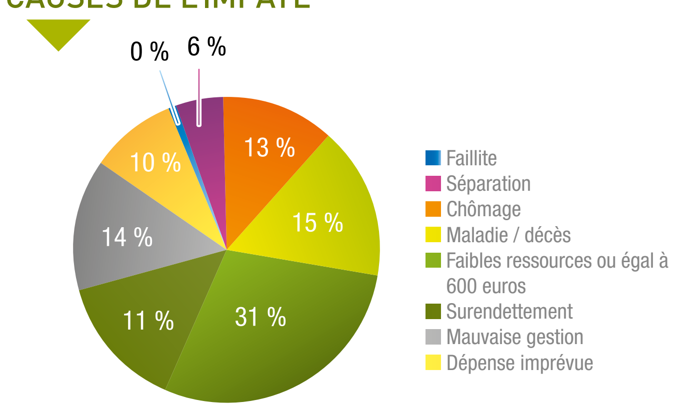
Afin de favoriser la prise de contact avec les locataires ayant des impayés locatifs, des permanences extérieures et plus précisément au sein de l'agence de Proximité ont été tenues par la Conseillère Sociale et Familiale. Quelques locataires non connus auparavant se sont présentés spontanément permettant ainsi de créer un premier lien et faciliter la mise en place d'échéanciers de leur dette.

Val du Loing Habitat continuera à développer ses permanences sur tout son territoire selon un rythme encore à définir et à travailler avec les acteurs locaux afin que l'absence de mobilité de nos locataires ne demeure pas un handicap supplémentaire dans le traitement de leur situation d'impayé.

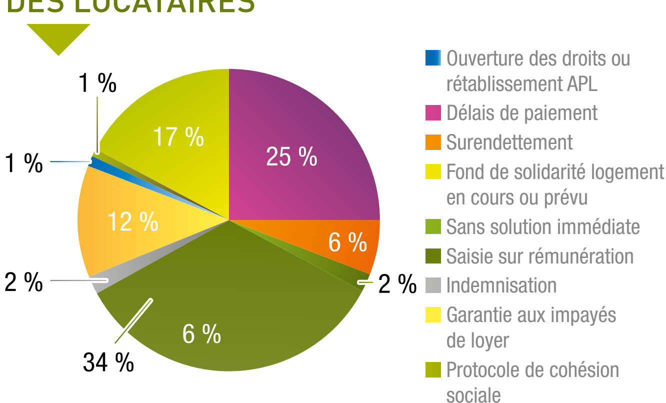
Lorsqu'aucun suivi de la conseillère n'est possible, que les engagements pris ne sont pas respectés, Val du Loing Habitat se doit de passer à la phase contentieuse. Pour mémoire, la CESF convoque les locataires à partir de deux mois d'impayés ou 600 € de retard et renouvelle deux fois sa convocation si le locataire ne se manifeste pas.

En 2013, les Commissions Sociales des Impayés (CSI) se sont poursuivies avec la tenue de 8 séances et une commission spécifique concernant les locataires partis suivis par le Trésor Public. Cette commission facilite la transmission des informations détenues par Val du Loing Habitat et contribue au recouvrement des locataires évitant ainsi que la dette soit mise en non valeur.

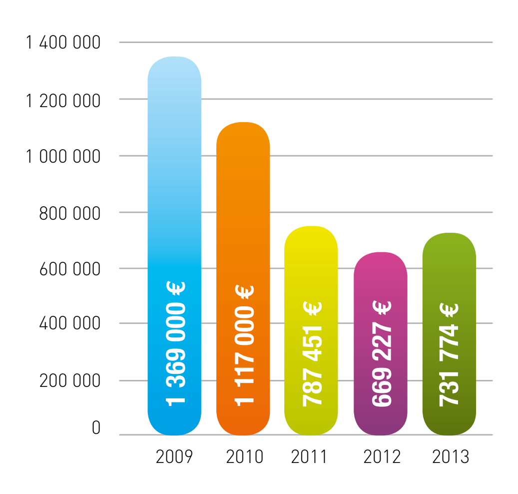
CAUSES DE L'IMPAYÉ



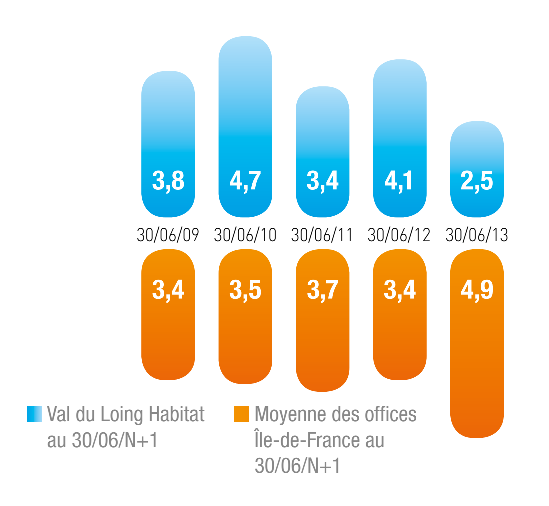
MESURES DE SUIVI DES LOCATAIRES



Impayés totaux



Taux d'impayés au 30/06/N+1



ATTRIBUER LES LOGEMENTS

La commission d'attribution des logements s'est réunie à 11 reprises en 2013 et a attribué 298 logements dont 93 mutations réalisées.
Au total, 1 109 dossiers ont été examinés en CAL.

Les mutations représentent 30% des attributions en 2013. Elles favorisent le parcours résidentiel des locataires, limitent les phénomènes de sur ou sous occupation des logements et contribuent au maintien de la mixité sociale.

Taux de vacance



4,7%
médiane 2012
ensemble des offices

3,4%
médiane 2012
ensemble des offices



Taux de rotation du patrimoine

10,7%
médiane 2012
ensemble des offices

8,3%
médiane 2012
ensemble des offices



2011
213
attributions, dont
34 mutations

2012
378
attributions, dont
48 mutations

2013
298
attributions, dont
93 mutations



3. S'APPUYER SUR LA RICHESSE DES RESSOURCES HUMAINES



La moyenne d'âge est de 44 ans.

CHIFFRES CLÉS

En vue de la réalisation du programme de renouvellement urbain, Val du Loing Habitat a dû recruter du personnel qualifié et doter l'établissement des effectifs suffisants dans les années précédentes.

En 2013, Val du Loing Habitat a dû faire évoluer ses équipes en renforçant le service patrimoine en charge du suivi des travaux ANRU sans pour autant augmenter son effectif.

FORMATION

La réglementation, les techniques et les outils propres au secteur HLM évoluent rapidement, Val du Loing Habitat attache donc une importance particulière à la formation.

Ainsi le budget de formation 2013 a représenté 4,51% de la masse salariale.

Par ailleurs, fort d'une équipe mobilisée pour accompagner le projet ANRU et le développement de ses activités, Val du Loing Habitat a la volonté de professionnaliser davantage ses équipes pour répondre aux nouvelles évolutions du secteur et se doter de compétences nouvelles : accession sociale, copropriété, …

En 2013, les agents de Val du Loing Habitat ont suivi 181 jours de formation principalement dans les domaines suivants : entretien, sécurité maintenance, amiante et construction.

RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR GRAND DOMAINE D'ACTIVITÉ

25%
Fonctions supports (finances / RH / informatique..)

29,17%
Gestion locative

18,75%
Personnel de gardiennage

14,58%
Maintenance et entretien du patrimoine

12,5%
Maîtrise d'ouvrage

Au 31 décembre 2013, Val du Loing Habitat comptait 48 collaborateurs dont 25 sous statut de la Fonction Publique Territoriale et 23 sous contrat de droit privé.

PLUS DE 43 SALARIÉS ONT BÉNÉFICIÉ D'UNE FORMATION

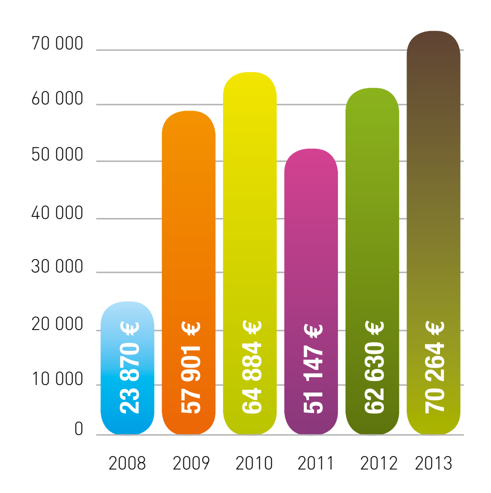
DIALOGUE SOCIAL

Les principales avancées sociales pour l'année 2013 ont été les suivantes :

- Le 27 juin 2013, accord collectif d'entreprise relatif aux avantages sociaux et son avenant du 17 décembre 2013
- Le 9 décembre 2013, accord collectif d'entreprise sur la classification des postes et les barèmes de rémunération de base
- Le 17 décembre 2013, accord collectif d'entreprise relatif à l'intéressement

Les négociations avec les délégués du personnel portent actuellement sur la mise en œuvre d'un régime de prévoyance destiné à l'ensemble du personnel.





CLAUDE JAMET
Président

ANNIE LEBERCHE
Directrice Générale

SERVICE CLIENTÈLE

CAROLINE PORTIER
Directrice

SIÈGE
Gestion locative
Social
Quittancement
Contentieux
Inspection technique

AGENCE DE PROXIMITÉ
Accueil
Chefs de secteurs
Gardiens
Coordinateur technique

SERVICE PATRIMOINE

HAYET BENIA
Directrice

CATHERINE BOUREAU
Chargée de mission ANRU

Maintenance & suivi des travaux d'investissement
Gestion de projets
Marchés publics
Régie technique

SERVICE ADMINISTRATIF & FINANCIER

FADEL DJEDELI
Directeur

Comptabilité / Finances
Ressources humaines
Informatique
Communication

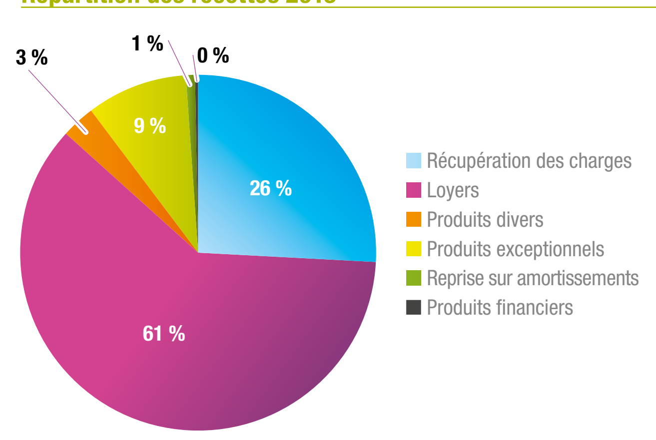
4. RAPPORT FINANCIER

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉS

La part d'autofinancement que Val du Loing Habitat peut consacrer à des travaux sans recourir à l'emprunt est de 980 312 € en 2013 soit 12,34% des loyers totaux.

Elle permettra une reconstitution progressive du potentiel financier qui a été fortement impacté par les opérations ANRU.

Répartition des recettes 2013



COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ AU 31 DÉC. 2013 EN K€

PRODUITS	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011
Ventes d'immeubles	-	-	-
Récupération des charges locatives	3 320	4 280	4 256
Loyers	7 943	7 286	7 108
Prestations de services	-	-	-
Produits des activités annexes	3	-	-
Production stockée (ou déstockage)	-	-	-
Production immobilisée	380	153	158
Subvention d'exploitation	-	373	199
Autres produits de gestion courante	74	122	136
Reprises s/ amortissements et provisions	749	159	309
Remboursement salaires/charges	71	-	-
Total produits d'exploitation	**12 540**	**12 373**	**12 166**
Produits financiers	28	48	46
Produits exceptionnels	488	2 030	650
Total général	**13 056**	**14 451**	**12 862**

CHARGES	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011
Achats non stockés de mat. et fournitures	147	913	1 077
Services extérieurs	5 185	4 670	4 798
Impôts, taxes et versements assimilés	1 154	1 614	1 573
Charges de personnel	1 937	1 799	1 891
Autres charges de gestion courante	52	69	13
Dotations aux amortissements et provisions	2 389	1 673	1 741
Total charges d'exploitation	**10 864**	**10 738**	**11 093**
Charges financières	1407	1 197	939
Charges exceptionnelles	1 055	2 445	648
Produits	**- 269**	**82**	**182**
Total général	**13 326**	**14 462**	**12 862**

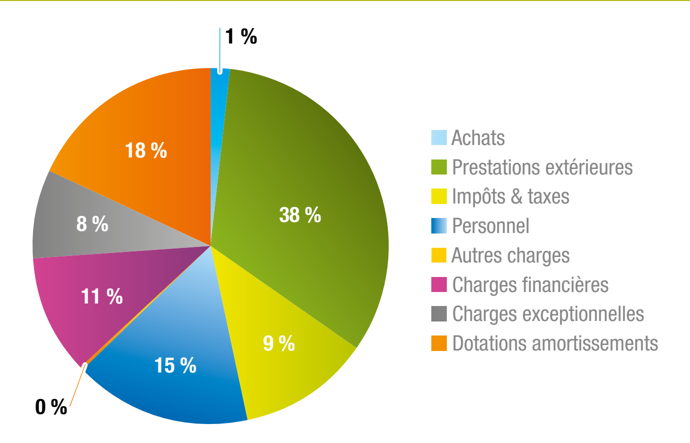


BILAN SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013 EN K€

ACTIF (Emplois)	Exercice 2013			Exercice 2012	Exercice 2011
	Brut	Amort. & provisions	Net		
Immobilisations incorporelles	705	536	168	212	264
Immobilisations corporelles	88 370	23 951	64 419	35 650	27 604
Immobilisations en cours	27 716	-	27 717	31 791	29 675
Immobilisations financières	-	-	-		
Actif immobilisé - Total I	**116 792**	**24 488**	**92 304**	**67 653**	**57 543**
Stocks et en cours	-	-	-		
Fournisseurs débiteurs	-	-	-		
Créances d'exploitation et diverses	2844	1 126	1 718	3 014	2 358
Valeurs mobilières de placement	6	-	6	6	6
Disponibilités	6 052	-	6 052	2 042	2 669
Actif circulant - Total II	**8 902**	**1 126**	**7 776**	**5 062**	**5 033**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	70	-	70	86	110
Comptes de régularisation - Total III	**70**	**-**	**70**	**86**	**110**
Total général I + II + III	**125 764**	**25 614**	**100 150**	**72 801**	**62 686**

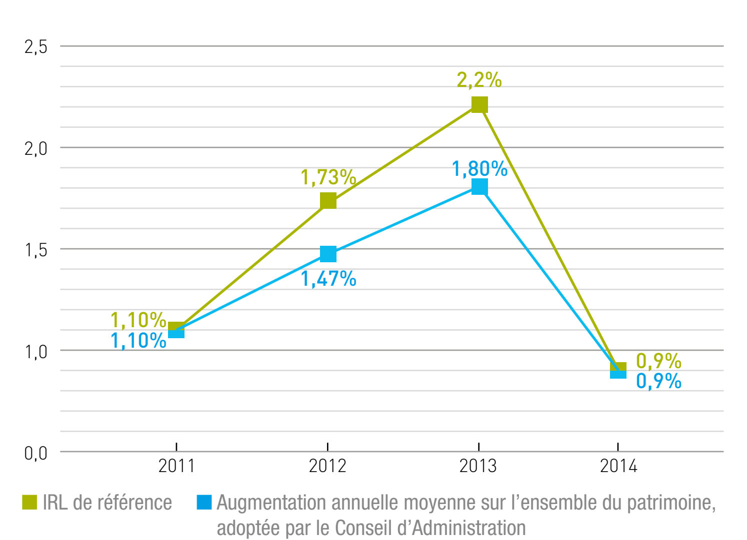
PASSIF (Ressources)	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011
Dotations	1 287	1 287	1 287
Réserves	9 002	9 003	9 003
Report à nouveau	5 773	5 691	5 509
Résultat de l'exercice	- 269	82	182
Subventions d'investissement	7 927	5 887	4 184
Capitaux propres - Total I	**23 725**	**21 950**	**20 165**
Provisions pour risques et charges	393	864	407
Provisions risques et charges - Total II	**393**	**864**	**407**
Dettes financières	73 860	46 493	39 557
Dettes d'exploitations et diverses	2 172	3 489	2 552
Produits constatés d'avance	-	-	-
Dettes et comptes de régul. - Total III	**76 032**	**49 982**	**42 109**
Total général I + II + III	**100 150**	**72 801**	**62 686**

Répartition des dépenses 2013



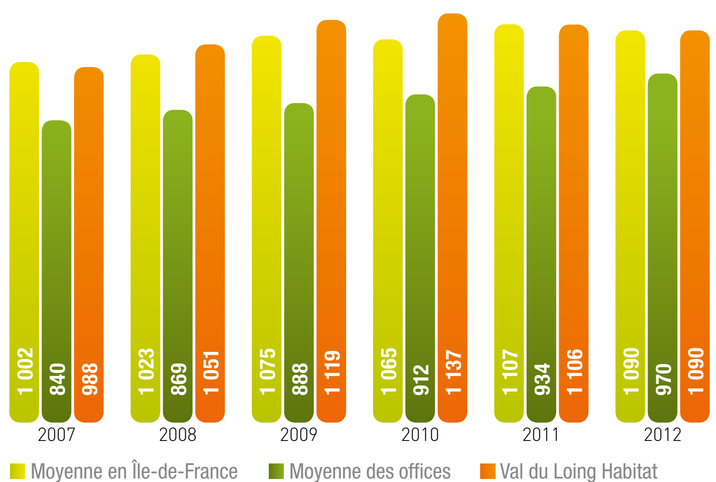
PRINCIPAUX INDICATEURS DE GESTION

Progression des loyers des logements



IRL de référence
Augmentation annuelle moyenne sur l'ensemble du patrimoine, adoptée par le Conseil d'Administration

Coûts de fonctionnement en euros/logement

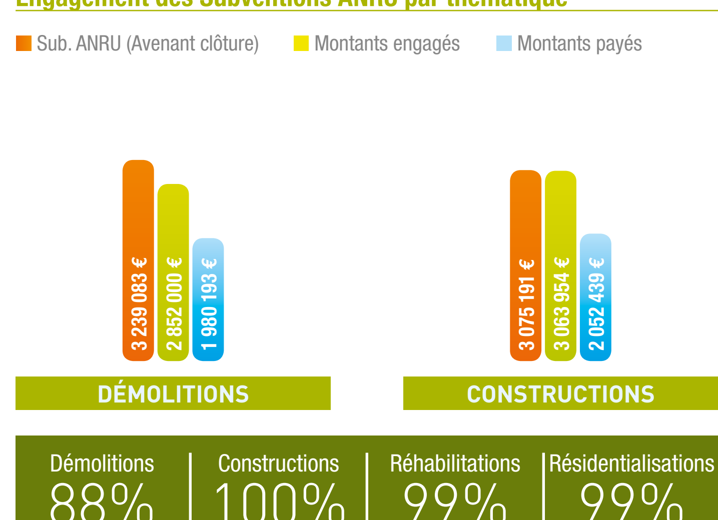


Moyenne en Île-de-France
Moyenne des offices
Val du Loing Habitat



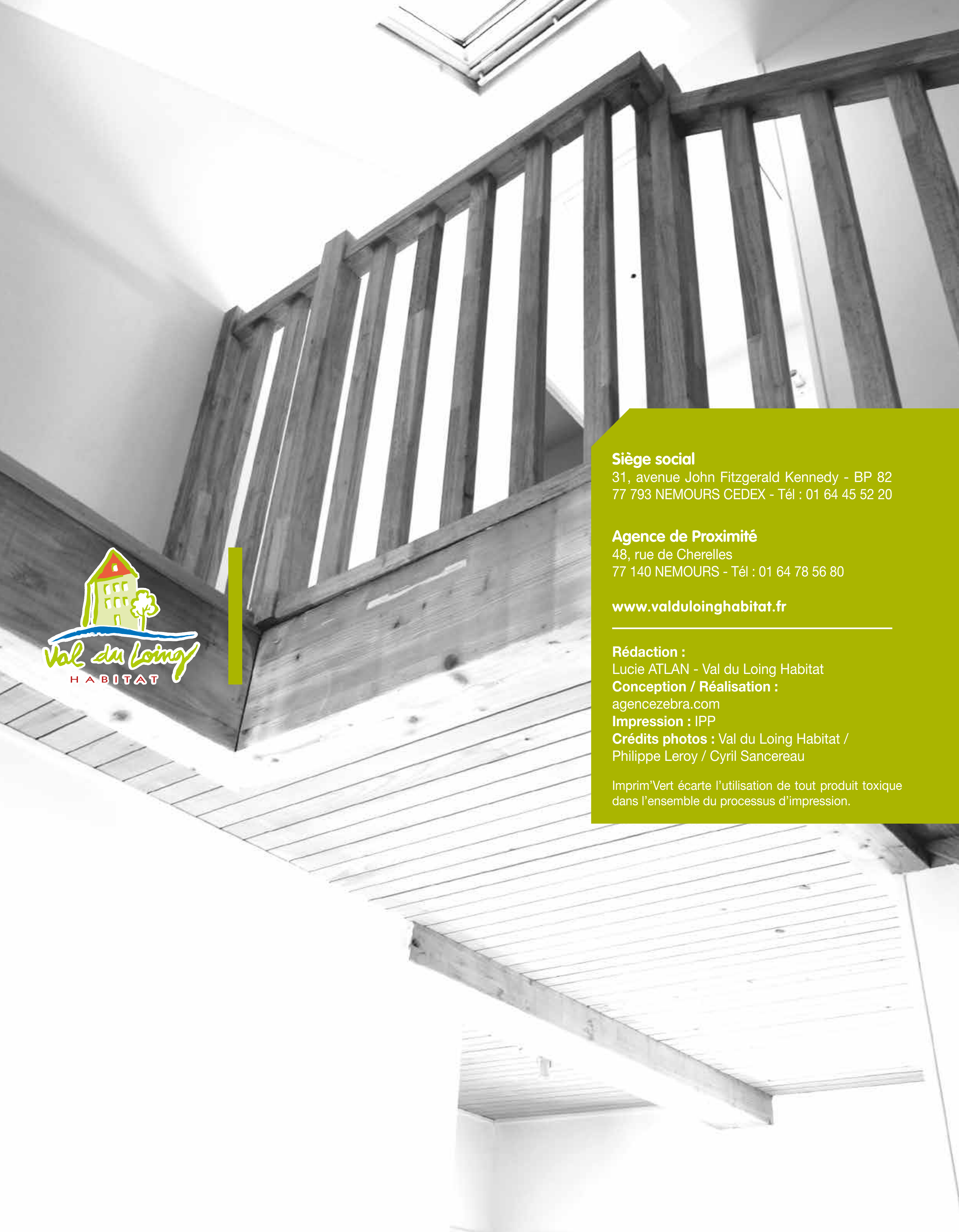
Engagement des Subventions ANRU par thématique

Sub. ANRU (Avenant clôture)
Montants engagés
Montants payés









Siège social
31, avenue John Fitzgerald Kennedy - BP 82
77 793 NEMOURS CEDEX - Tél : 01 64 45 52 20

Agence de Proximité
48, rue de Cherelles
77 140 NEMOURS - Tél : 01 64 78 56 80

www.valduloinghabitat.fr

Rédaction :
Lucie ATLAN - Val du Loing Habitat
Conception / Réalisation :
agencezebra.com
Impression : IPP
Crédits photos : Val du Loing Habitat /
Philippe Leroy / Cyril Sancereau

Imprim'Vert écarte l'utilisation de tout produit toxique dans l'ensemble du processus d'impression.